

Cambio catastale per le case rurali ancora senza regole

di Saverio Fossati

Il termine del 30 settembre per la comunicazione di variazione catastale, necessaria per il riconoscimento dei fabbricati rurali, non sembra rinviabile. Ma all'agenzia del Territorio ci si sta preparando a un impegno dai contorni ancora indefiniti: nessuno sa quante siano le abitazioni da passare nella categoria A6 ma certamente si tratta di parecchie migliaia. Ieri i tecnici del Territorio si sono incontrati con le categorie professionali interessate, per effettuare simulazioni di possibili soluzioni, mentre prende corpo l'ipotesi che, in assenza delle tariffe d'estimo specifiche, si possa mantenere la rendita catastale già esistente, cambiando solo la categoria. In questo modo si eviterebbero complicazioni, mettendo "in sonno" la categoria attribuita a suo tempo (tra l'altro sarebbe già pronta all'uso in caso di perdita dei requisiti di ruralità). Per le case rurali, infatti, la rendita di fatto non serve, dato che sono esenti da qualsiasi imposta (che grava solo sui terreni).

I proprietari o chiunque vanti un diritto reale sui predetti immobili (affittuari, usufruttuari, enfiteuti), pertanto, dovranno prepararsi già entro le prossime settimane a trasmettere la comunicazione al Territorio. Però manca ancora il modulo, che dovrà avere le caratteristiche che verranno stabilite con Decreto ministeriale, come disposto, in base all'articolo 7 comma 2-ter del Dlgs 70/2011. In attesa, i contribuenti dovrebbero fare una ricognizione sulle proprietà considerate rurali, verificandone la rispondenza con le risultanze catastali. La comunicazione sarà, con ogni probabilità, da trasmettere in formato cartaceo in quanto non pare vi siano i tempi sufficienti a predisporre una procedura di invio telematica all'Agenzia del Territorio.

La richiesta di passare alla A6 non rappresenta un obbligo ma è un'opportunità da non perdere: solo con l'iscrizione alla A6, infatti, si beneficia dell'esenzione fiscale per case rurali. Non è necessario alcun adempimento per i proprietari di immobili che risultino già iscritti nella categoria catastale D10 come costruzioni strumentali nonché, sembrerebbe, per i fabbricati tuttora risultanti in mappa nel Catasto Terreni.

La comunicazione, comunque, dovrà essere accompagnata da un'attestazione con la quale il proprietario dichiara che il fabbricato possiede i requisiti di ruralità fin dal 1° gennaio 2006. Sembra infatti che la comunicazione non potrà avere efficacia qualora il fabbricato possieda i requisiti di ruralità a partire da un periodo successivo a tale data.

Trasmessa la comunicazione al Territorio, il proprietario non avrà ulteriori incombenze ma sarà l'Agenzia che entro il 20 novembre 2011 dovrà verificare l'esistenza dei requisiti di ruralità di cui all'articolo 9 del Dl 557/93. I proprietari che non ricevono la notifica di rigetto della comunicazione entro tale data possono considerare i fabbricati rurali per ulteriori 12 mesi. Si può ragionevolmente ritenere che il Territorio non riuscirà a comunicare molti dinieghi entro il 20 novembre 2011. In ogni caso l'articolo 7, comma 2-bis, del Dl 70/2011, stabilisce che dovranno essere verificati i requisiti di ruralità entro il termine perentorio del 20 novembre 2012.

Qualora l'Agenzia, entro il 20 novembre 2012, con provvedimento motivato, neghi la ruralità del fabbricato, il contribuente sarà tenuto al pagamento delle imposte e delle relative sanzioni raddoppiate. Si dovrà stabilire se l'atto di diniego sarà impugnabile dal contribuente, come pare ovvio, e se nel silenzio dell'Agenzia si dovrà ritenere accolta la classificazione catastale rurale.